CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CHUYỂN NHƯỢNG NHÀ Ở

Hôm nay, ngày ..... tháng..... năm..... , tại Phòng Công chứng Nhà nước ..... tỉnh (Thành phố)... ..... Trước mặt..... ..... Công chứng viên của Phòng Công chứng Nhà nước. ……tỉnh(Thành phố)…….

Chúng tôi cùng ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

BÊN BÁN (gọi tắt là bên A)

- Họ tên : .....
- Ngày tháng năm sinh : .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... cấp ngày ..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Họ tên : .....
- Ngày tháng năm sinh : .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... cấp ngày ..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú :.....

Là đồng sở hữu chủ căn nhà tọa lạc tại số ..... Đường ..... (xóm, ấp) ..... phường (xã)..... quận (huyện, thị xã) .....

Căn cứ theo các chứng từ sở hữu đã được cơ quan thẩm quyền cấp, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu do ..... cấp ngày .....
- Bằng khốn.....
- Giấy phép hợp thức hóa.....
- Giấy phép mua bán .....
- Tờ khai chuyển dịch trước bạ .....
- Bản vẽ
- Giấy phép xây dựng số ..... ngày..... tháng..... năm.....
-

Đã trước bạ theo tờ khai chuyển dịch tài sản nộp thuế trước ba ngày..... tháng..... năm.....

BÊN MUA (gọi tắt là bên B)

- Họ tên : .....
- Ngày tháng năm sinh : .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... cấp ngày ..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Họ tên : .....
- Ngày tháng năm sinh : .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... cấp ngày ..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú :.....

NỘI DUNG THỎA THUẬN

Điều 1: Bên A bằng văn bản này cùng với những cam kết sau đây bán đứt cho bên B căn nhà tọa lạc tại số ..... Đường .....Phường..... Quận..... và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhà ở nằm trong khuôn viên được xác định bởi các giấy tờ đã nêu trên đây.

- ***Đặc điểm nhà***

  Loại nhà: nhà phố, nhà chung cư, nhà biệt thự ..... cấp .....
  Cấu trúc: trệt, lầu, gạch, bê tông cốt thép .....
  Nền :..... mái: .....
  Tường : gạch, đất, bê tông . ……..chung, riêng, mượn: .... …….
  Diện tích toàn bộ khuôn viên: ngang ..... sâu .....
  Diện tích xây dựng:.....
  Diện tích sử dụng: .....
  -
  -
  -

- **Vị trí nhà**

  Căn nhà được xây cất trên lô đất..... bằng khoán .... bản đồ số: …….

- **Nguồn gốc nhà**

- **Giá mua bán**

  Hai bên thỏa thuận giá mua bán là:..... .....

  Giá này là cố định không thay đổi trong trường hợp giá cả nhà cửa của thị trường lên hay xuống.

Điều 2: Các thành viên bên B liên đới cùng chịu trách nhiệm về quyền lợi và nghĩa vụ, đã mua đứt căn nhà nói trên trong tình trạng hiện hữu với giá cả đã nêu ở Điều 1 mà không đòi hỏi hoặc khiếu nại gì.

Bên B chấp nhận mọi quy định về địa dịch thông hành đã và sẽ có, các quy định về lộ giới, quy hoạch xây dựng, chỉnh trang đô thị, quy hoạch sử dụng đất vì lợi ích quốc gia cùng toàn bộ những rủi ro hoặc thiệt hại sẽ xảy ra, trừ những điều pháp luật cấm mua bán chuyển dịch tại văn bản ..... của ..... mà bên A cố tình giấu diếm bên B.

Bên B sẽ đóng đủ mọi thứ thuế theo quy định đối với bất động sản đã mua bán chuyển nhượng bởi hợp đồng này kể từ ngày thực sự làm chủ sở hữu theo quy định khác nếu có.

Điều 3: Phương thức thanh toán, thời gian và địa điểm thanh toán tiền mua nhà, thời gian giao nhận nhà:

1/ Phương thức thanh toán, thời gian và địa điểm giao nhận tiền mua nhà :

-
-

Bên A đ nhận đủ số tiền là:... .....do bên B giao.

2/ Thời gian và điều kiện giao nhận nhà:

- Thời gian giao nhà:
- Điều kiện giao nhà:

Bên A phải di chuyển người và đồ vật ra khỏi nhà trước khi giao nhà cho bên B, bên A phải giao nhà cùng với các tiện nghi như đồng hồ điện nước, các công trình phụ sẵn có.

Bên A đảm bảo cho bên B về mặt pháp lý và trên thực tế được hưởng quyền sở hữu thực sự.

Điều 4: *Quyền và nghĩa vụ của bên A*

1/ Bên A giao nhà đúng tình trạng hiện hữu và đúng thời hạn đã quy định trong hợp đồng, đồng thời giao đủ toàn bộ hồ sơ có liên quan đến căn nhà nói trên cho bên B, cùng với các điều kiện đã nêu ở Điều 3 (mục 2).

2/ Nhận tiền của bên B theo phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

3/ Phải bảo quản nhà đã bán trong thời gian chưa giao nhà cho bên B, không được thế chấp, cho thuê hoặc hứa bán cho người khác.

4/ Có nghĩa vụ đóng các loại thuế theo quy định để tạo điều kiện thuận lợi cho bên B tiến hành đăng ký trước bạ sang tên tại cơ quan có thẩm quyền.

Điều 5: *Quyền và nghĩa vụ của bên B*

1/ Được nhận nhà theo tình trạng đã quy định trong hợp đồng và được nhận toàn bộ hồ sơ về căn nhà đã mua.

2/ Trả đủ tiền mua nhà cho bên A theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng.

3/ Đóng thuế trước bạ đầy đủ và đăng bộ theo quy định.

Điều 6: *Cam kết của bên A*

1/ Bên A cam kết về tình trạng sở hữu của nhà đem bán:

- Căn nhà mua bán nêu trong hợp đồng này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A, không phải nhà do bên A đứng tên thay người khác.
- Căn nhà bên A bán không thuộc diện xử lý theo các chính sách cải tạo của Nhà nước.
- Nhà kể cả đất trong khuôn viên không bị tranh chấp về quyền sở hữu và quyền sử dụng.
- Nhà không bị xử lý bằng các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chủ sở hữu chưa chấp hành.
- Nhà không bị buộc phải dỡ bỏ theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

2/ Trong trường hợp bên A đem bán nhà đang bị vướng một trong những điều đã cam kết trên đây do đó đã gây thiệt hại cho bên B, bên A cam kết sẽ hoàn trả đủ ngay lập tức tiền mua nhà cho bên B và sẽ bồi thường cho bên B theo bàn bạc thoả thuận của hai bên (A và B). Trong trường hợp hai bên không thỏa thuận được, bên B có quyền khởi kiện ra Tòa án và bên A phải bồi thường cho bên B theo phán quyết của Tòa án

Điều 7: *Cam kết của bên B*

- Đã xem xét rõ tình trạng hiện hữu của căn nhà và đất trong khuôn viên nhà, kể cả giấy tờ chủ quyền nhà và bằng lòng mua; đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, về việc bên B nhận chịu mua căn nhà trên đây.
- Tôn trọng mọi địa dịch thông hành cũ và mới theo quy định của pháp luật (nếu có).

Điều 8: *Điều khoản chung*

Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã ghi trong hợp đồng, trường hợp phát sinh tranh chấp, hai bên cùng nhau thương lượng giải quyết, nếu hai bên không tự giải quyết được thì được quyền đưa đến cơ quan Tòa án để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập bằng văn bản và do hai bên ký tên trước Phòng Công chứng Nhà nước thành phố (tỉnh)

Hợp đồng được lập thành 03 bản, bên B giữ 01 bản để trước bạ và đăng bộ, Phòng Công chứng lưu 01 bản, bên A giữ 01 bản để theo dõi thi hành hợp đồng.

BÊN BÁN .... BÊN MUA
(Bên A)..... .... (Bên B)
Ký tên..... .... Ký tên

CHỨNG NHẬN CỦA PHÒNG CÔNG CHỨNG NHÀ NƯỚC
THÀNH PHỐ (TỈNH).....

Tôi ..... , Công chứng viên Phòng Công chứng Nhà nước thành phố (tỉnh) ……

- Căn cứ Bộ luật dân sự của nước CHXHCNVN công bố ngày 09-11-1995.
- Căn cứ Nghị định số 60/CP, 61/CP ngày 05-07-1994, Nghị định số 21/CP ngày 16-04-1996 và Nghị định số 45/CP ngày 03-08-1996 của Chính phủ.

- Căn cứ Nghị định số 31/CP ngày 18-05-1996 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động Công chứng Nhà nước.
- ....Căn cứ bản quy định về quản lý Nhà nước đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân tại Thành phố (tỉnh)..... .

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng mua bán chuyển nhượng sở hữu nhà trên đây được thực hiện bởi:

Bên bán

Ông Bà :

- Ngày tháng năm sinh: .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... Cấp ngày .....tại .....
- Hộ khẩu thường trú: ....

Ông Bà :

- Ngày tháng năm sinh: .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... Cấp ngày .....tại .....
- Hộ khẩu thường trú: ....

Bằng hợp đồng trên đây đã bán đứt căn nhà số đường (xóm, ấp)..... Phường (xã)Quận (huyện, thị xã) thuộc sở hữu của ơng b theo cc chứng từ sở hữu đ xuất trình trước mặt tôi, cho

Bên mua

Ông Bà :

- Ngày tháng năm sinh: .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... Cấp ngày .....tại .....
- Hộ khẩu thường trú: ....

Ông Bà :

- Ngày tháng năm sinh: .....
- Chứng minh nhân dân số: ..... Cấp ngày .....tại .....
- Hộ khẩu thường trú: ....

Đã đồng ý mua đứt căn nhà nói trên.

Mọi bàn bạc, thảo luận về các điều kiện mua bán giữa hai bên đã diễn ra từ trước khi ký hợp đồng này và ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây. Hôm nay hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng này dưới hình thức Công chứng thư theo nguyện vọng của hai bên và theo pháp luật quy định.

Từ sau khi ký hợp đồng này, mọi thủ tục đăng ký trước bạvà đăng bộ hai bên cần phải thực hiện ngay theo luật định để bên B trọn quyền sở hữu.

Hai bên đã đọc lại toàn bộ bản hợp đồng và đã hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên và đã ký tên, lăn tay trước mặt tôi trong tình trạng tỉnh táo, sáng suốt.

Hai bên có đủ năng lực hành vi.

Ngày ……tháng….năm

CÔNG CHỨNG VIÊN

Số .....

Quyển.....

PHẦN TRƯỚC BẠ